

CITÉ JURIDIQUE

Trimestriel de la CEJUS

Année 2022, n° 0005 du 12 mai



La protection des droits fonciers du citoyen



« Pour que l'accès au droit et à la justice pour tous devienne davantage une réalité »



EDITORIAL

SOMMAIRE



Chers lecteurs,

Notre « Cité Juridique » est en marche et nous sommes heureux de constater combien, jours après jours, nos billets contribuent, du bas, à faire bouger les lignes dans la cité. Pour ce 5ème numéro, nous avons choisi, au regard du nombre important de sollicitations qui nous parviennent en la matière, de faire la part belle aux questions foncières. On y traite donc tant de la protection judiciaire des droits fonciers du citoyen contre l'administration que de la pro-

cédures d'immatriculation de biens fonciers au Togo. Il y est par ailleurs ressorti, la perception « des citoyens » sur les litiges fonciers de plus en plus récurrents dans la Cité. Aussi, brochant sur le tout, le talk de la cité fait un zoom sur une association tournée vers le foncier, ou mieux une clinique juridique au cœur de la vulgarisation des droits fonciers.

Enfin, et sans déroger à la tradition, cette nouvelle parution fait sans détour et dès les premières lignes, un passage en revue de l'actualité juridique de la Cité, où les nouvelles tournent entre droits des enfants, RSE et réglementation relative à la caution, à la garantie sur loyer et du bail d'habitation dans notre pays. Maintenant que le tableau est peint, il ne nous reste peut-être qu'à vous souhaiter de très bons moments de voyage entre les lignes de votre revue où l'actualité se conjugue au rythme du juridique.

Dieudonné KOSSI

Dans ce numéro :

EDITORIAL	2
LES NOUVELLES DE LA CITÉ	3- 5
TRIBUNE DE LA CITÉ	6 - 11
PAROLE AUX CITADINS	13
DOSSIER SPECIAL	14
LEXICOJURIDIQUE	12
LE TALK DE LA CITÉ	15-16

Cité Juridique
Totsi, Avenue Pya
Tel: (00228) 70 15 90 74 / 70 15 90 73
Mail: cejustogo@gmail.com

Directeur de Publication: **Dieudonné KOSSI**
Rédacteur en Chef: **Kakessiwa KOMLAN**
Secrétaire de rédaction: **Nestor Celestin KOTCHADJO**
Infographie: **Nestor Celestin KOTCHADJO**

Ont collaboré: **Ali FARE, MIDAHOE Marie Hubertine ; OURO KEFIA Faridh ; HABIA Carmel ; AKODEGNON Adjovi Chéritha, Mèza KODOMMA, ANAKPO-TOULAN Justine Aylé Essénam**

Cette revue est la vôtre. Elle vous est offerte par la CEJUS. Vous pouvez la télécharger gratuitement depuis :

 www.cejus.org

Abonnez-vous à nos pages

   **CEJUS**

LES NOUVELLES DE LA CITÉ

CLASSES D'ÉDUCATION SUR LES DROITS DES ENFANTS



Le 12 avril 2022 au lancement des classes d'éducation sur les droits des enfants. Organisées sur 3 semaines, ces classes ont profité aux personnes désireuses de se faire former et de renforcer leurs capacités dans le domaine. La journée de lan-

cement a connu la participation de 39 personnes issues de diverses associations et organisations de la société civile. Quant à la formation, elle a bénéficié à 34 personnes.

Dans le cadre de sa mission de promotion et de protection des droits de l'homme, et consciente de la situation des droits des enfants dans le monde et particulièrement au Togo, la CEJUS a procédé le



RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES, DEVOIR DE VIGILANCE ET LES STRATÉGIES DE PLAIDOYER



Dans son élan de *défense des droits humains*, la Clinique d'Expertise Juridique et Sociale (CEJUS) a participé en concert avec différentes Organisations de la Société Civile (OSC) du Togo et du Bénin à un atelier de formation tenu du lundi 07 au 11 mars 2022 à Cotonou, au Bénin. Plusieurs connaissances ont été partagées, notamment sur *la Responsabilité Sociale des entreprises, devoir de vigilance et*

les stratégies de plaidoyer, dans le but d'implémenter le respect des droits de l'homme et de l'environnement par les entreprises.

Cette formation s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du projet « *Développer les capacités de la société civile au Togo, au Bénin et au Sénégal, pour faire implémenter le respect par les entreprises les droits humains et le droit de l'environnement, permettre la mise en place des politiques publiques plus protectrices* ».

À l'issue de la formation qui s'est étendue sur six (6) jours, et qui a été cofinancée par l'ONG française de Sherpa, l'association RSE et Développe-

ment de France, RSE Bénin, RSE PED Togo, l'ONG la Lumière, la CEJUS ainsi que les autres OSC ont vu leurs capacités renforcées en vue d'initier des actions de plaidoyer pour l'adhésion des entreprises aux programmes de Responsabilité Sociale des Entreprises.



LES NOUVELLES DE LA CITÉ

ATELIER DE RESTITUTION SUR L'ÉTUDE DU CODE FONCIER ET DOMANIAL

Le 19 mars 2022, la CEJUS a participé à l'atelier de restitution sur l'étude du code foncier et domanial. Il a été organisé par la Clinique Juridique Djéna (CJD) à l'Agora Senghor dans la salle Hibiscus. Ci-dessous le retour en image.

PANEL 1



Thème : Le droit d'accès à la terre de la femme
Le droit d'accès de la femme à la terre a pendant longtemps rencontré des difficultés.
L'une des sources des difficultés ressort d'une part de la coutume qui lui interdisait l'acquisition de la terre parce que c'est un bien de subsistance pour le groupe (la famille).
D'autre part, parce que la femme en se mariant va porter le nom de son mari, on suppose que la femme sort de la famille de son père par conséquent ne peut plus avoir droit à la terre, mais aujourd'hui avec l'avènement du code foncier et domanial, il y a eu une reconnaissance du droit d'accès de la femme à la terre. Cette reconnaissance est consacrée par l'article B et B du code foncier et domanial.

M. Messan ATTISSO

PANEL 2



Thème : Le phénomène du stellation
Le législateur togolais a défini le stellation dans le Code foncier et domanial comme étant un « délit civil consistant à vendre ou à hypothéquer à une personne, au moyen d'affirmations mensongères ou de réticences, un bien qu'on avait déjà vendu ou hypothéqué à une autre personne. »
Le stellation est un phénomène qui fragilise d'une part la sécurisation foncière et d'autre part constitue une menace pour la cohésion sociale.

M. Messan Bertin HOUESSOU

PANEL 1



Thème : Enjeux du développement en droit foncier et domanial
La réforme des textes en droit foncier devrait permettre, non seulement, de gérer les conséquences des fortes pressions foncières dues à une croissance démographique rapide, mais aussi de répondre aux nécessités de développement durable du Togo.
La réforme devrait permettre au regard des objectifs poursuivis, de réduire sensiblement les litiges fonciers une menace quasi-permanente à la paix sociale au Togo. Ainsi, elle permettra d'atteindre le Cap de la sécurisation du foncier.

Mlle. Natacha GNINOU

PANEL 2



Thème : L'expropriation pour cause d'utilité publique
Le droit de propriété est défini à l'article 136 du code foncier et domanial comme étant « le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits. Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent. »
Ces droits sont reconnus à une personne après l'acquisition de la propriété foncière.
Cependant, un propriétaire peut se voir priver de son droit de propriété sur son bien immobilier et ceci dans l'intérêt général. Il s'agit en effet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Mlle. Sara GBEVE


PANEL 2



Thème : La procédure d'obtention du titre foncier
Le titre foncier est un document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire.
Le titre foncier peut être obtenu par deux voies ; celle notariale ou celle administrative.
Il y a deux types d'immatriculations : la première concerne les parcelles de terre qui n'ont jamais été immatriculées aux livres fonciers. La deuxième a trait à des parcelles déjà immatriculées dont on veut transférer une partie du droit de propriété à une autre personne. Cette deuxième est la mutation du titre foncier.

M. Simon DOSSEKPLI

PANEL 1



Thème : Le droit d'accès à la terre de la femme
Pendant longtemps la femme a été considérée comme un sexe faible.
Mais les circonstances de ce siècle révèlent de multiples rôles joués par la femme dans sa communauté.
Le code foncier et domanial du 14 juin 2018, dans son article B et suivant prévoit un droit d'accès équitable à la terre sans distinction de sexe.

M. Kokou PALLEY

PANEL 2



Thème : Le contentieux foncier dans le code foncier et domanial
Le contentieux foncier est organisé par les dispositions du sous-titre 2 du titre 9 du code foncier et domanial.
La procédure en ce qui concerne le contentieux foncier est pratiquement la même qu'en matière de contentieux civil. Il faut cependant remarquer qu'un accent particulier est mis sur le règlement amiable du contentieux.

M. Matthieu DOUMEYAN

PANEL 1



Thème : La cession des terres en indivision
Après le décès des parents, il se pose le problème d'indivision lorsque le partage des biens n'est pas préalablement établi ; la propriété par héritage devient source de conflits entre héritier.
L'indivision est définie par le législateur du code foncier et domanial comme « la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée »
Article 176 du code foncier et domanial

M. Vinyo K. OTCHOTCHO

LES NOUVELLES DE LA CITÉ

RÉGLEMENTATION DE LA CAUTION, DE LA GARANTIE DE LOYER ET DU BAIL D'HABITATION AU TOGO

Le gouvernement togolais a en conseil des ministres plafonné le mercredi 05 janvier 2022, la caution et la garantie du bail d'habitation à 6 mois de loyers, mettant ainsi fin à la spéculation qui a cours dans le secteur du logement. Un projet de décret a été adopté à cet effet.

« Ce plafonnement a pour objectif de limiter les spéculations actuelles pratiquées dans notre pays et en particulier dans le grand Lomé tout en tenant compte de la nécessité de préserver les investissements réalisés par ceux qui contribuent à améliorer l'offre de logement disponible », explique le gouvernement.

L'adoption de ce décret fait suite à un examen du projet en première lecture en conseil des ministres, le 29 avril 2021.



Aucune information n'a encore filtré sur les dispositions envisagées pour rendre la mesure effective sur le terrain, dans un contexte où la fixation des cautions et garanties de loyer était

jusqu'alors laissée à la discrétion des propriétaires d'immeubles bâtis.

Notons que pour l'heure, le plafonnement de ces frais concerne le Grand Lomé (préfectures du Golfe et d'Agoè-Nyivé), mais pourrait être étendu à d'autres localités, « si cela est jugé pertinent », selon l'exécutif.



FEKA CONSULTING

Nos prestations



Constatez-nous : ☎ 00228 92 71 18 61

✉ fekaconsulting@gmail.com

TRIBUNE DE LA CITÉ

LE JUGE JUDICIAIRE ET LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DU CITOYEN CONTRE L'ADMINISTRATION.

Par Faré Ali, Doctorant en droit public, CEJUS (Togo)



Pour accomplir leurs missions, et notamment pour servir d'appui aux services publics, les personnes publiques ont besoin de biens. Ainsi, en dehors du cas *des biens sans maître* (article 142 de la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial) et à côté des modes d'acquisition de droit commun à *titre gratuit* (dons, legs, confiscations prononcées par décision de justice), l'administration peut acquérir des biens à *titre onéreux*, soit à l'amiable (achat, échange, dation en paiement), soit selon des procédés de contrainte. Dans ce dernier cas, l'administration dispose de prérogatives lui permettant éventuellement de surmonter le désaccord du propriétaire dans le cadre d'une *nationalisation* (articles 48 et suivants

de la loi n° 2014-014 du 22 octobre 2014 portant modernisation de l'action publique de l'État en faveur de l'économie), de l'exercice d'un *droit de préemption* (article 390 et suivants CFD) ou d'une *expropriation pour cause d'utilité publique*.

Comparée aux autres procédés d'acquisition de biens, l'expropriation pour cause d'utilité publique apparaît comme particulièrement susceptible d'entraîner la violation des droits fonciers du citoyen. C'est la raison pour laquelle l'intervention du juge judiciaire – entendu comme tout organe doté d'un pouvoir juridictionnel en matière judiciaire par opposition à la matière administrative – dans la sauvegarde de ces droits sera

exclusivement analysée ici à l'aune de ce procédé.

L'expropriation désigne, aux termes de l'article 9-71° de la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial, une « *procédure par laquelle la puissance publique contraint un particulier à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* »¹. Il ne peut en être autrement puisque l'article 27 de la Constitution du 14 octobre 1992 dispose que « *Le droit de propriété est garanti par la loi. Il ne peut y être porté atteinte que pour cause d'utilité publique légalement constatée et après une juste et préalable indemnisation. Nul ne peut être saisi en*

TRIBUNE DE LA CITÉ

ses biens qu'en vertu d'une décision prise par une autorité judiciaire ». Le régime juridique de l'expropriation est aujourd'hui défini notamment aux articles 359 à 389, au chapitre des atteintes au droit de propriété dans l'intérêt général.

Avant le Code foncier et domanial, elle était régie par le décret colonial n°45-2016 du 1^{er} septembre 1945 réglementant au Togo l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ce décret a été d'abord abrogé par la loi précitée du 22 octobre 2014 portant modernisation de l'action publique de l'État en faveur de l'économie avant que la loi n° 2018-005 du 14 juin 2018 portant code foncier et domanial n'inter-vienne pour reprendre *in extenso* les dispositions de ladite loi (art. 67 à 98).

Il faut relever, au regard de ces textes, que s'il peut y avoir expropriation, c'est l'administration qui en décide (art. 361 CFD) sous le contrôle du juge administratif. Une fois que

l'utilité publique est admise, il reste à fixer l'indemnité : intervient alors le juge judiciaire à défaut d'accord amiable entre les parties (art. 373 CFD). L'expropriation est donc une procédure qui comporte deux phases : la phase administrative et la phase judiciaire.

La phase administrative fait l'objet d'un contentieux spécifique devant le juge administratif (v. notamment CS, Ch. Adm., 13 juin 2013, *Collectivité AZIAGNO-AGBOLI c/ commune de Tsévié*, n° 02/2013, Bull. n° 02, 2015, pp. 161 et suiv.). La phase judiciaire quant à elle intervient après la phase administrative pour clore la procédure d'expropriation par un transfert de propriété au profit de l'administration dès paiement ou consignation par elle de l'indemnité d'expropriation.

La question que semble dès lors soulever le présent sujet est de savoir à quel titre et comment le juge judiciaire intervient

dans la procédure d'expropriation pour assurer la protection de la propriété foncière du citoyen contre l'administration.

En réponse à cette question, l'on est fondé à relever qu'en considération de la *summa divisio* droit public/droit privé², c'est à tort qu'on pourrait penser que la procédure d'expropriation exclut tout naturellement l'intervention du juge judiciaire. En réalité, en raison de sa qualité de gardien traditionnel de la propriété privée, le juge judiciaire se trouve au cœur de la procédure d'expropriation. C'est ainsi qu'il protège la propriété foncière du citoyen en agissant, tantôt comme juge de l'expropriation dans les hypothèses normales (I), tantôt comme juge de la régularisation en cas de vice (II).

TRIBUNE DE LA CITÉ

I- Le juge judiciaire, juge de l'expropriation

En tant que juge de l'expropriation, la mission du juge judiciaire est double : déterminer le montant de l'indemnité due à l'exproprié (A) et prononcer une décision d'expropriation transférant la propriété (B).

A : La protection par la fixation de l'indemnité

Le premier rôle du juge de l'expropriation se rapporte à la fixation du montant de l'indemnité et varie selon qu'il y a ou non accord amiable, même pour les procédures exceptionnelles d'expropriation (art. 386 à 389 CFD).

Cas de cession amiable (art. 370 à 372 CFD) : en vue de la fixation des indemnités et à compter de sa publication, l'acte de cessibilité est notifié sans délai aux proprié-

taires intéressés, occupants et usagers notoires. Dans un délai de trois mois après la notification de l'acte de cessibilité, l'expropriant notifie par arrêté aux intéressés le montant de l'indemnité proposée et les invite à faire connaître l'indemnité demandée. Cet arrêté vaut convocation devant la commission d'expropriation (COMEX), créée par la loi précitée n° 2014-014 du 22 octobre 2014, pour la fixation à l'amiable du montant de l'indemnité. Les parties peuvent aussi s'entendre sur une indemnisation par voie d'échange d'un immeuble appartenant à l'autorité expropriante, de valeur équivalente. À la requête de la partie la plus diligente, le tribunal de première instance prononce l'homologation de l'accord amiable en s'assurant de la réalité et de l'intégrité de l'échange des consentements des parties.

Cas d'absence d'accord amiable sur le montant de

l'indemnité (art. 373 à 381 CFD) : la COMEX tente de trouver, par tout moyen de conciliation, un accord sur le montant de l'indemnité. En cas d'échec, le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble est saisi par la partie la plus diligente par voie d'assignation. Le tribunal fixe par jugement l'indemnité d'expropriation conformément aux règles prévues à l'article 374 du Code foncier et domanial. Le jugement fixant le montant de l'indemnité est exécutoire par provision nonobstant appel et moyennant consignation du montant de l'indemnité déterminé par le tribunal.

Une fois la question de l'indemnité réglée, il reste à opérer le transfert de propriété. Là encore, pour garantir la sauvegarde des droits fonciers du citoyen, il revient au juge d'y procéder.

TRIBUNE DE LA CITÉ

B : La protection par le transfert de propriété

Il résulte du code foncier et domanial que l'expropriation est prononcée par autorité de justice, toutes les fois que l'expropriant et l'exproprié n'ont pas pu parvenir à un accord amiable. Le cas échéant, le tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble est seul compétent pour statuer (art. 373 CFD). Cela suppose *a contrario* qu'en cas d'accord amiable, tout se passe comme dans un contrat de vente ordinaire d'immeuble entre particuliers. Sauf dérogation, les règles de compétence et de procédure applicables en matière d'expropriation, sont celles du droit commun (art. 381).

En effet, si l'expropriation peut être prononcée « *par autorité de justice* », la forme de l'acte qui prononce le transfert de propriété n'est

pas clairement prévue par le Code foncier et domanial. Cependant, il nous semble ne devoir s'agir que d'une ordonnance.

La décision du juge doit naturellement désigner chaque immeuble ou fraction d'immeubles expropriés et préciser l'identité des expropriés. Elle comporte trois séries de conséquences : elle *transfère la propriété à l'expropriant ; elle éteint tous les droits que les tiers pouvaient avoir sur l'immeuble ; elle envoie l'expropriant en possession sous condition suspensive du paiement de l'indemnité due à l'exproprié.*

Malgré tout, il est des cas où l'administration entre en possession de façon irrégulière. En pareilles circonstances, le juge judiciaire tient de la loi le pouvoir d'intervenir comme juge de la régularisation.

II- Le juge judiciaire, juge de la régularisation

Le juge judiciaire intervient comme juge de la régularisation en cas d'expropriation ou occupation irrégulière par l'administration. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter (A) et le juge dispose le cas échéant d'énormes pouvoirs (B).

A : Les cas d'ouverture de la régularisation

Le juge judiciaire intervient comme juge de la régularisation dans plusieurs hypothèses constitutives d'expropriation de fait, de voie de fait ou d'emprise irrégulière.

Aux termes des dispositions de l'article 334 du Code foncier et domanial, « *il y a expropriation de fait, toutes les fois que l'administration prend possession irrégulièrement d'un*

TRIBUNE DE LA CITÉ

bien, sans avoir engagé ou fait aboutir la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sans l'accord du propriétaire ». En revanche, selon l'article 335 du même Code, « il y a voie de fait, toutes les fois que l'administration prend possession irrégulièrement d'un bien, sans accomplir aucune des formalités de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sans l'accord du propriétaire ». Au regard de ces définitions, le CFD laisse une différence négligeable³ entre les notions d'expropriation de fait et de voie de fait.

Quant à l'emprise irrégulière, elle désigne une atteinte par l'administration à une propriété immobilière. La dépossession doit être irrégulière. Théorie jurisprudentielle française, elle y permettait de ressortir à la compétence du seul juge judiciaire, l'indemnisation du préjudice qui en résultait avant d'être abandonnée par l'arrêt « Pannizon » (TC, 9 décembre

2013, Pannizon c/ Commune de Saint-palais-sur-Mer, n° C3931, AJDA 2014, 216) qui donne désormais compétence au juge administratif en la matière. L'emprise irrégulière ne concerne que les atteintes à la propriété immobilière, ce qui fait qu'elle est difficile à distinguer de la voie de fait et de l'expropriation de fait au sens du Code foncier et domanial togolais.

En tout état de cause, le juge judiciaire reste compétent et ses pouvoirs y sont étendus.

B : Les pouvoirs du juge judiciaire en matière de régularisation

Il résulte des articles 331 et 332 du Code foncier et domanial que la régularisation foncière ne doit préjudicier ni aux droits des véritables propriétaires, ni aux droits des personnes ou populations installées à l'initiative de

l'État qui doit en outre réparer le dommage résultant directement de son occupation de fait. Aux termes de l'article 336, alinéa 1 du Code foncier et domanial, en cas d'expropriation de fait ou de voie de fait, le propriétaire spolié peut saisir les tribunaux judiciaires de droit commun pour obtenir la restitution de son bien et réparation du préjudice subi.

Le juge judiciaire dispose donc de pouvoirs assez importants en la matière. Il se prononce sur l'indemnisation des victimes d'une expropriation irrégulière même lorsque celle-ci n'a pas été menée à son terme et que les propriétaires n'ont pas été dépossédés de leurs biens. Le principe traditionnel de valeur constitutionnelle voulant que l'indemnité soit « juste et préalable », les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriant.

TRIBUNE DE LA CITÉ

L'alinéa 2 de l'article 336 ajoute que ledit propriétaire peut poursuivre la démolition de l'ouvrage public érigé sur son fonds. Le juge une fois saisi, peut ordonner la démolition de l'ouvrage public érigé en violation du droit de propriété lorsqu'aucune régularisation appropriée n'est possible ou lorsque les inconvénients de son implantation irrégulière l'emportent sur les avantages pour l'intérêt général à le maintenir en l'état. En revanche, lorsqu'une régularisation appropriée est possible, l'administration doit engager une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (Art. 337). Cette disposition est conforme à la solution retenue en France et qui marque l'évolution du principe classique de *l'intangibilité de l'ouvrage public*, principe selon lequel « *l'ouvrage public mal planté ne se détruit pas* »,

même en cas de voie de fait. Désormais, l'ouvrage public mal planté peut bien être démolé sous certaines conditions et on parle désormais de la « *tangibilité mesurée* » de l'ouvrage public ou « *d'intangibilité atténuée* ».

En définitive, l'intervention du juge judiciaire dans la procédure d'expropriation pour préserver les droits fonciers du citoyen au Togo se veut délicate tant au regard de l'incomplétude de la législation en la matière que des réalités propres à la toute puissance de l'administration.

Ainsi, si son intervention comme juge de l'expropriation pose moins de difficultés, celle-ci s'avère hautement complexe lorsqu'il agit comme juge de la régularisation. Au fond, il est impor-

tant de relever que le dualisme judiciaire et la séparation des contentieux n'est pas au cœur des difficultés du juge judiciaire lorsqu'il intervient en matière d'expropriation. Un autre juge connaîtrait les mêmes difficultés aussi longtemps que le cadre juridique demeure le même.

1. V. aussi Patrice CHRETIEN, Nicolas CHIFFLOT, Maxime TOURBE, Droit administratif, Paris, Sirey, 16ème édition, 2018-2019, n°518.
2. V. à propos, Baptiste BONNET et Pascale DEUMIER (dir.), De l'intérêt de la summa divisio droit public-droit privé ?, éd. Dalloz, 2011.
3. La différence tient seulement à ce que l'expropriation de fait s'étend à la situation d'une procédure engagée et non conduite à terme.

LEXICOJURIDIQUE

Découvrir et comprendre un mot juridique pour mieux s'en servir!

TITRE FONCIER

Le **titre foncier** est un numéro inscrit sur la double page du *livre foncier* marquant la naissance juridique de la parcelle concernée. Cette parcelle entame ainsi une existence qui doit être retracée dans le *livre foncier*. Ce dernier est un registre ouvert pour chaque circonscription foncière dans lequel, sur chaque double page, est consigné le numéro du *Titre Foncier (TF)*, les droits et les charges liés à une parcelle.

Comment obtenir un titre foncier au Togo?

L'immatriculation d'un terrain au Togo permet d'obtenir un document appelé titre foncier. Ce titre confirme définitivement les droits de l'acheteur sur le terrain. Auparavant très complexe, cette procédure a été considérablement simplifiée et se déroule en 3 étapes. D'abord, un plan simple du terrain est soumis par le géomètre au guichet unique du foncier désormais rattaché à l'OTR.

Si le terrain est jugé exempt de tout litige, le dossier est transmis aux notaires pour un acte notarié. Cet acte est ensuite soumis à l'OTR qui calcule les frais à payer. Une fois le paiement effectué, l'établissement

du titre foncier est enclenché. Le coût de la procédure est tributaire de la valeur du terrain et le document est délivré en quelques semaines. Toute cette procédure a été digitalisée et peut être accompli à travers la plateforme E-foncière accessible au www.otr.tg.

Notons que le plan à 3 tampons ne constitue pas un titre foncier et ne sera plus valable à compter du mois de mai 2024. Tout étranger sauf les ressortissants français doit au préalable obtenir une autorisation du président de la république avant de faire la demande du titre foncier.



Description

L'immatriculation est une procédure administrative qui permet à un propriétaire de terrains d'inscrire et d'enregistrer sa propriété dans les registres appelés titres fonciers.

Identification des personnes susceptibles / Légitimes à faire la demande

Tout togolais ou étranger (une autorisation préalable étant nécessaire pour les étrangers sauf pour les français).

Pièces à fournir

- Copie de l'original du plan visé par le cadastre ;
 - Reçu ou contrat de vente (attestation de droit de propriété en cas d'héritage) affirmé à la préfecture ou à la mairie, légalisé au tribunal et enregistré ;
 - Copie du certificat administratif (délivré par la préfecture ou la mairie) ;
 - Copie simple de la carte nationale d'identité togolaise ;
 - Autorisation préalable et copie de la carte de séjour pour les étrangers ;
 - Procuration ou mandat de la collectivité ou des héritiers pour les terrains collectifs ;
- Réquisition d'immatriculation dûment remplie et signée par le requérant

PAROLE AUX CITADINS

LITIGE FONCIER AU TOGO, CE QU'EN PENSE LE CITOYEN LAMDA

Au Togo, particulièrement dans les milieux urbains, le foncier joue un rôle de premier plan pour tout habitant. Avoir un terrain, c'est faire un pas considérable vers la construction d'une maison, rêve de tout citoyen. Mais le terrain, objet de tant de convoitises, fait aussi malheureusement l'objet de beaucoup de litiges. Rien qu'en 2020, le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a enregistré 3536 litiges fonciers, soit 53,7 % des plaintes reçues. À quoi cette recrudescence des litiges fonciers est-elle due ? Comment peut-on réduire sensiblement ce genre de litiges ?

Ces questions ont été posées aux citoyens dans le marché de Totsi et ses environs afin de recueillir leurs points de vu. C'était dans le cadre d'un micro trottoir effectué par les stagiaires de la CEJUS le lundi, 7 mars 2022.

Nombreux sont ceux qui n'ont pas souhaité répondre à nos sollicitations, mais la totalité des répondants s'accordent à dire que les litiges fonciers sont de plus en plus fréquents et que cela n'est pas sans raison.

Abla, revendeuse d'épices, pointe du doigt la double vente qu'elle impute aux descendants des primo-vendeurs d'un terrain : « les enfants des vendeurs, après la mort de ceux-ci, revendent les terrains déjà vendus ». Pour ne pas tomber dans les pièges de double vente et se retrouver éventuellement devant la justice, Abla propose de « bien se renseigner sur un terrain avant de voir un géomètre ».

Nicolas, tapissier, a quant à lui une toute autre vision des causes des litiges fonciers. Il pense que « c'est la pauvreté qui crée tout ça ». Elle conduit selon lui les vendeurs à revendre des terrains déjà vendus. Pour qu'un terrain acquis

ne puisse être revendu, il faut pour Nicolas « baliser le terrain, ne serait-ce qu'en construisant une pièce dessus. Cela permettra d'alerter et de dissuader les nouveaux acheteurs ».

Pour Moustapha, boutiquier, c'est la non immatriculation et le manque d'autres formalités administratives qui conduisent à des litiges. « L'immatriculation et les autres formalités sont compliquées, le temps de finir, le même terrain est encore revendu », a-t-il déclaré. Il soutient pour en finir que, « les formalités d'immatriculation soient allégées ».

À l'évocation des termes litiges fonciers, Assana, une vieille commerçante de fruits, n'a eu que de mauvais souvenirs. Elle dit en effet avoir été impliquée dans un litige foncier. Pour elle, les litiges fonciers naissent du fait que la plupart des terrains appartiennent à des fratries ou mêmes des collectivités: « Sans

l'avis des autres, un membre vend le terrain. Lorsque les autres seront au courant, ils vont contester », argue-t-elle. Adjovi, cliente rencontrée au marché, évoque comme cause des litiges fonciers la partialité de la justice. Elle soutient en effet que certaines personnes, au regard de leur appartenance sociale ou politique, s'appuient sur leur autorité pour acheter des terrains déjà vendus. « Beaucoup comptent sur leurs appartenances sociales et politiques pour s'imposer sur des terrains », a-t-elle martelé. Elle ajoute que « pour ces personnes, la justice n'est pas un obstacle ». À titre de solution, Adjovi invite la justice à être impartiale : « il faut que la justice soit impartiale. Ainsi, les gens qui comptent sur elle pour frauder ne le feront plus ».

PAR MIDAHOE Marie Hubertine ;
OURO KEFIA Faridh ;HABIA Carmel
; AKODEGNON Adjovi Chéritha

DOSSIER SPÉCIAL



Nominée dans le top 5 des initiatives digitales de 2021 au Togo Top Impact, l'application eLAND est une plateforme numérique dédiée aux problèmes fonciers au Togo. Elle renferme 3 solutions :

- ♦ La première figure au niveau du **ONE PAGE** : elle est une page qui

touche à tout ce qui est foncier. Elle regroupe les informations nécessaires, des questions pratiques liées au foncier etc. Elle répond à de nombreuses questions, de l'étape de l'acquisition d'une parcelle à l'immatriculation d'un terrain, par exemple.

un accès plus facile et rapide à des informations concernant le foncier.

- ♦ La seconde est **l'application eLAND** : elle est téléchargeable sur playstore et directement sur la page web du site. Son utilisation est tout autant facile que la page précédemment présentée.

- ♦ La troisième pour finir est **le robot whatsapp** : il a pour but de faciliter l'accès aux informations aux populations vulnérables. Par le biais de ce robot, la population, tout particulièrement celle vivant dans les milieux ruraux, aura



LE TALK DE LA CITÉ

POUR CE NUMÉRO NOUS RECEVONS POUR VOUS M. EFOE DOSSEH-ANYRON, DOCTEUR EN DROIT ET TITULAIRE DU CERTIFICAT « LEAD CAMPUS : SUSTAINABLE LEADERSHIP IN AFRICA » DE HEC PARIS., PRÉSIDENT DE LA CLINIQUE JURIDIQUE DJÉNA (CJD)

Cité Juridique: *Recevez Monsieur, les salutations de toute l'équipe de la CEJUS. Présentez-vous et présentez-nous brièvement la Clinique juridique DJÉNA.*

M. Efoe DOSSEH-ANYRON : Je m'appelle Efoe DOSSEH-ANYRON, Je suis docteur en droit et titulaire du certificat « Lead Campus : Sustainable Leadership in Africa » de HEC Paris. Dans le cadre de ce certificat, chaque participant devait développer un projet entrepreneurial ayant un souci d'impact social. Le mien porte sur une clinique juridique pouvant répondre aux objectifs de développement durable et contribuer à une société plus juste et paisible. Vous l'avez compris, cette formation pilotée par HEC Paris en lien avec ses partenaires a permis la naissance et le développement de la Clinique juridique Djéna.

CJ: *Qu'est-ce qui vous a motivé à mettre sur pied une Clinique juridique sur le foncier ? Avez-vous commencé par recevoir des cas à traiter ?*

M. E. DOSSEH-ANYRON : La Clinique juridique adresse principalement la problématique du foncier car elle fait

partie des défis majeurs du continent africain. Il est admis communément que plus de 70 % du contentieux civil au Togo relève de cette matière. J'ai la chance de dispenser le cours de droit foncier dans les deux Universités publiques du Togo et de me rendre compte auprès et avec les étudiants de l'importance de la maîtrise de cette matière dans un contexte d'effervescence normative (loi du 07 juin 2018 et ses décrets d'application) et judiciaire. La Clinique juridique Djéna constitue une des réponses aux besoins de formation pratique des étudiants et d'accessibilité du droit aux couches sociales défavorisées. Après une année d'étude minutieuse du Code foncier sanctionnée par un atelier de restitution de ses résultats organisé le 19 mars 2022, la CJD débutera le traitement des cas à partir du second semestre 2022.

CJ: *Comment accompagnez-vous les populations victimes de problèmes fonciers ?*

M. E. DOSSEH-ANYRON : Par l'élaboration de fiches explicatives, des séances de vulgarisation du Code foncier et des bonnes pratiques et un appui aux couches sociales défavorisées



vorisées

CJ: *L'accès à la terre est un droit pour tous. Les problèmes liés à ce trésor sont souvent fréquents et divisent des familles, voire des communautés. Quelle analyse faites-vous de la récurrence des problèmes fonciers dans les tribunaux togolais aujourd'hui ?*

M. E. DOSSEH-ANYRON : Le phénomène de l'insécurité foncière mine la paix sociale. La société civile a une partition à jouer afin d'accompagner les efforts de l'État pour une sécurisation foncière, ciment de la paix sociale et moteur de développement durable

CJ: *Nous savons qu'au regard de plusieurs coutumes africaines, les femmes sont exclues des processus d'accès à la terre. Qu'en est-il au Togo et que pensez-vous des problèmes liés à l'exclusion des femmes au foncier ?*

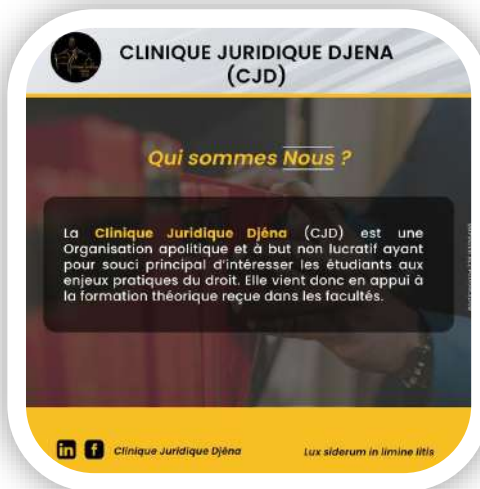
M. E. DOSSEH-ANYRON : Le droit togolais consacre l'éga-

LE TALK DE LA CITÉ

lité entre les hommes et les femmes dans divers domaines. En droit de la famille, par exemple, avec l'ordonnance du 17 novembre 2014 et surtout pour ce qui nous concerne en droit foncier, à travers le Code foncier et domanial. Il reste à œuvrer pour l'effectivité de ce droit reconnu. La CDJ comme la CEJUS ainsi que d'autres acteurs y contribuent résolument. À cet égard, il est à noter que la question de l'égalité cristallise les débats puisque le droit écrit est contraire aux coutumes de certaines régions. Toutefois, comme l'ont souligné certains cliniciens lors de l'atelier de restitution sus-évoqué, c'est bien le Code foncier et domanial qui prime en l'hypothèse d'une contrariété.

CJ: *Au Togo, si le nouveau Code foncier et domanial adopté le 14 juin 2018 par les députés consacre l'accès de la femme au foncier à part égale avec les hommes, il n'est pas sûr que beaucoup ait connaissance de cette nouvelle disposition, notamment dans les zones rurales. Étendez-vous vos activités dans ces zones ?*

M. E. DOSSEH-ANYRON : Bien entendu, ces zones sont au cœur de l'activité de la Clinique juridique Djéna. C'est là que se mesurera son souci d'impact.



CJ: *Dites-nous un peu comment se passe l'encadrement des étudiants au niveau de la clinique Djéna.*

M. E. DOSSEH-ANYRON : La dimension d'intelligence collective est consubstantielle à la Clinique juridique Djéna de sorte qu'il y règne une ambiance d'écoute des autres et de bienveillance. Bien entendu, comme dans toute Clinique juridique, il existe un encadrement qui est assuré par des doctorants, des enseignants-chercheurs et des praticiens, notamment des avocats. La Clinique juridique lance un appel à toute bonne volonté qui aimerait se joindre à l'équipe d'encadrement.

CJ: *Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans le cadre de vos activités, sachant que le concept des Cliniques juridiques est une chose nouvelle pour le citoyen lambda en Afrique.*

M. E. DOSSEH-ANYRON :

C'est d'abord l'étonnement lorsque le terme « Clinique » est évoqué. Il en résulte une curiosité de la part des populations et une adhésion lorsque nous partageons notre raison d'être, nos missions et valeurs. La Clinique juridique est une association et par conséquent a besoin de soutiens multiformes, notamment financiers, afin d'accroître son impact pour une société apaisée et juste.

CJ: *Quelles sont vos perspectives pour les années à venir ?*

M. E. DOSSEH-ANYRON :

Être dans une dimension d'ouverture qui permette de voir les fruits de la générosité de tous les acteurs engagés. Développer les axes d'intervention de la Clinique juridique, constater l'impact de celle-ci.

CJ: *Votre mot de fin !*

M. E. DOSSEH-ANYRON :

Merci à la CEJUS et à son Directeur Exécutif, Monsieur Dieu-donné KOSSI, de nous faire l'honneur de partager ici quelques aspects de la vision de la Clinique Juridique Djéna. Vive l'entraide entre les Cliniques pour une société prospère !

Contactez la Clinique DJÉNA
Tel: +22890543024
Mail: contact.cj.djena@gmail.com





CENTRE D'ÉCOUTE DES FEMMES VICTIMES DE PROBLEMES FONCIERS



Siege de la CEJUS, sis
à TOTSI, Avenue Pya



70 15 90 73/70 15 90 74



cejustogo@gmail.com



présentent

NOVEMBRE 2022



PLUS D'INFORMATIONS:
TEL (00228) 70 15 90 73/ 70 15 90 74
MAIL : cejustogo@gmail.com